

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA SÉRIE ÚNICA DA 51ª EMISSÃO, DA**



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA
CNPJ Nº 04.200.649/0001-07

celebrado entre

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
na qualidade de Emissora e Securitizadora

E

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Agente Fiduciário

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ICH AÇAÍ
EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Classificação Anbima: (a) Categoria: Híbrido, (b) Concentração: Concentrado (c) Tipo de Segmento: Outros,
e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores mobiliários representativos de dívida.

04 de outubro de 2024

PRIMEIRO ADITAMENTO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS SÉRIE ÚNICA DA 51ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ICH AÇAÍ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

(1) COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da fazenda (“CNPJ”) sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, e da Resolução CVM 17:

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”), com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Agente Fiduciário (“Agente Fiduciário”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 25 de setembro de 2024, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários série única da 51ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela ICH Açaí Empreendimento Imobiliário SPE Ltda*” (“Termo de Securitização”), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 51ª (quingagésima primeira) Emissão da Emissora (“CRI”), de acordo com a Lei nº 14.430 e a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
- (ii) na presente data, os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que não há Titulares dos CRI e não se faz necessária a realização de Assembleia de Titulares de CRI (ambos os termos

conforme definidos no Termo de Securitização) para realização de aditamentos refletindo os termos e condições acordados entre as Partes; e

- (iii) em razão de ajustes comerciais, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para refletir determinadas alterações.

RESOLVEM celebrar este “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários série única da 51ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela ICH Açai Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” (“Aditamento”).

1 DEFINIÇÕES

- 1.1 As expressões utilizadas neste Aditamento em letra maiúscula e aqui não definidas de forma diversa terão o significado a elas atribuído no Termo de Securitização.

2 ADITAMENTO

- 2.1 As Partes resolvem alterar o Termo de Securitização para retificar o caput da Cláusula 4.13, bem como excluir a Cláusula 4.13.2. Dessa forma, a Cláusula 4.13 passará a vigorar com a seguinte redação:

“4.13 Oferta dos CRI. A Emissora poderá, até a verificação do atingimento do valor total da Emissão, conforme previsto neste instrumento, ofertar publicamente a série única desta Emissão, na forma prevista no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430 e nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, mediante a realização da oferta pública de distribuição, objeto de registro na CVM sob o rito automático de distribuição no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, nos termos deste Termo de Securitização, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, observado que os CRI terão característica especificada na Cláusula “Características dos CRI”.

4.13.1. Conforme previsto acima e no Anexo “Destinação de Recursos” deste instrumento, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às retenções previstas na Nota Comercial para pagamento das Despesas Iniciais e constituição dos Fundos, serão integralmente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento do Empreendimento. Por tal motivo, os desembolsos dos recursos oriundos com a emissão das Notas à Devedora, nos termos da Nota Comercial, serão realizados

no decorrer do período de construção do Empreendimento, de forma que as Ofertas não serão realizadas concomitantemente por conta do prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, visto que a integralização dos CRI deverão ocorrer conforme o cronograma indicativo abaixo indicado. Tal estrutura consubstancia-se nos preceitos descritos no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430, no artigo 35, parágrafo 4º da Resolução CVM n.º 60 e nos itens 11 a 14 do Ofício Circular n.º 7/2023/CVM/SRE.

4.13.2. *Uma vez que as características da Oferta e dos CRI estão definidas desde já, não será necessária a realização de aditamento ao presente Termo de Securitização para prever as características da Oferta, sendo certo que, previamente à realização da Oferta, serão adotados pela Securitizadora os seguintes atos:*

(i) protocolo deste Termo de Securitização na B3, em conjunto com a Declaração da Instituição Custodiante prevista no Anexo “Declaração da Instituição Custodiante” deste Termo; e

(ii) após a obtenção do registro na B3, será realizado o protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, com a subsequente divulgação do Anúncio de Início para cada Oferta, e adoção das demais providências e procedimentos previstos na regulamentação que rege as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

4.13.3. *Para que não restem dúvidas, fica desde já permitido e aprovado a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial, para alteração, caso necessário, do prazo indicativo para integralização da série única.”*

3 RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito, conforme consolidado no Anexo I a este Aditamento.

3.2. Observados os ajustes expressamente acordados neste Aditamento, as Partes reconhecem que as disposições do presente Aditamento não alteram, ampliam, reduzem ou invalidam aquelas constantes no Termo de Securitização, de modo que o Termo de Securitização permanece integralmente vigente, ressalvado o

disposto neste Aditamento, assim como os direitos e obrigações dele decorrentes, os quais deverão ser observados e cumpridos pelas Partes em sua totalidade.

3.3. As Partes, neste ato, expressamente ratificam e reafirmam todas as declarações e obrigações por elas assumidas nos termos do Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

4 DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes do presente Aditamento, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

4.2. As Partes declaram e reconhecem que o presente Aditamento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Aditamento, dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

4.3. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.4. Na hipótese de qualquer disposição do presente Aditamento ser julgado ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

5 FORMALIZAÇÃO

5.1. A assinatura deste Aditamento poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

5.2. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e

concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

6 FORO

6.1. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

6.2. E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento eletronicamente, sem a necessidade de 2 (duas) testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 04 de outubro de 2024.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários série única da 51ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela ICH Açaí Empreendimento Imobiliário SPE Ltda)

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Diretora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Bianca Galdino Batistela
CPF/ME: 090.766.477-63
RG 234.267 OAB/RJ
e-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br
Cargo: Procuradora

Nilson Raposo Leite
CPF/ME: 011.155.984-73
RG: 309497022 Detran/RJ
e-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br
Cargo: Procurador

ANEXO I

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS SÉRIE ÚNICA DA 51ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ICH AÇAÍ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Seção

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da fazenda (“CNPJ”) sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”), com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Agente Fiduciário (“Oliveira Trust” ou “Agente Fiduciário”).

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. **Definições.** Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Adquirente”	É cada adquirente de Unidade(s) do Empreendimento, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“Afiada(s)”	É qualquer sociedade que seja controlada pela Devedora e/ou pelos Garantidores, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Devedora e/ou dos Garantidores.

“Agente de Monitoramento Financeiro”	Empresa de monitoramento de financeiro de primeira linha, que venha a ser contratada pela Securitizadora, para a prestação de tais serviços.
“Agente de Monitoramento de Obra”	Empresa de monitoramento de obras de primeira linha, que venha a ser contratada pela Securitizadora, para a prestação de tais serviços.
“Agente Fiduciário”	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificado.
“Alienação Fiduciária de Imóvel”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre as Unidades do Empreendimento, pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. A Alienação Fiduciária de Imóveis englobará as Unidades será constituída após o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento na matrícula do Imóvel, registrando a garantia nas fichas auxiliares da matrícula do Imóvel (matrícula-mãe) das Unidades autônomas ou nas matrículas individualizadas das Unidades quando de sua criação na vigência da Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas da Devedora, pelo Sócio (conforme abaixo definido), na qualidade de proprietário e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento de cada Oferta a ser divulgado na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início de cada Oferta a ser divulgado na forma do artigo 59, §3º da Resolução CVM 160.
“Aplicações Financeiras Permitidas”	Significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora e poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como:

	(i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes: (i) Ata de reunião dos sócios da Devedora; (ii) Ata de reunião de sócios da Hirota; (iii) Ata de reunião de sócios da ICH; e (iv) Ata de reunião de sócios da AMC; (v) Ata de reunião da CHC Holding
“Assembleia Especial” ou “Assembleia Especial de Titulares dos CRI”	Assembleia especial de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização.
“Atualização Monetária”	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.
“Auditor Independente”	A BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES , com sede na Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, Bairro Centro, CEP 01.050-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, de forma solidária entre si, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Nota Comercial.

“Avalistas” ou “Garantidores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: i. CHC HOLDING LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cunha, nº 111, andar 12, Sala 27, Vila Clementino, CEP 04037-030, inscrita no CNPJ sob o nº 33.765.004/0001-10, neste ato representada na forma de seu contrato social (“<u>CHC Holding</u>”); ii. ENGENHARIA COSTA HIROTA LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cunha, nº 111, andar 13, Vila Clementino, CEP 04037-030, inscrita no CNPJ sob o nº 47.201.561/0001-12, neste ato representada na forma de seu contrato social (“<u>Hirota</u>”); iii. AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Cunha, nº 111, 13º andar, Sala 1, Vila Clementino, CEP 04.037-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.843.558/0001-27, neste ato representada na forma de seu contrato social (“<u>AMC</u>”); iv. JOSÉ LUIZ HIROTA, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Maria (conforme abaixo definido), inscrito no CPF sob o nº 772.366.108-87, residente e domiciliado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Capitão Garcindo, nº 86, Pacaembu, CEP 01250-010 (“<u>Sr. José</u>”); v. MARIA CACILDA BACCELI HIROTA, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. José, inscrita no CPF sob o nº 049.740.998-41, residente e domiciliado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Capitão Garcindo, nº 86, Pacaembu, CEP 01250-010 (“<u>Sra. Maria</u>”); vi. HENRIQUE AFFONSO ORCESI DA COSTA, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 295.770.218-59, residente e domiciliado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua França Pinto, nº 954, apto. 31, Vila Mariana, CEP 04016-004 (“<u>Sr. Henrique</u>”); vii. CAMILA BACELLI HIROTA, solteira, inscrita no CPF sob o nº 222.089.068-61, residente e domiciliada no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Virgílio de Carvalho Pinto, nº 645, apto.
---	--

	102, Pinheiros, CEP 05415-030 (“<u>Sra. Camila</u>” e, quando referida em conjunto com CHC Holding, Hirota, AMC, Sr. José e Sr. Henrique, os “<u>Avalistas</u>”); e viii. ICH DESENVOLVEDORA DE SHOPPING CENTER LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cunha, nº 111, andar 12, Sala 28, Vila Clementino, CEP 04037-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.986.032/0001-20, neste ato representada na forma de seu contrato social (“<u>ICH</u>”, quando mencionada em conjunto com os Avalistas, os “<u>Garantidores</u>”).
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Bacen”	É o Banco Central do Brasil.
“Banco Liquidante”	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Bloco Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, Bairro Parque Jabaquara, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente de Liquidação na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.
“Boletim de Subscrição dos CRI”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo “ <u>Modelo de Boletim de Subscrição</u> ”.
“Boletim de Subscrição da NC”	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta dos anexos à Nota Comercial.
“Cash Sweep”	Após o Período de Carência, 4% (quatro por cento) do faturamento bruto da Devedora será utilizado para pagamento de impostos no RET, sendo certo que o seu saldo (96% do faturamento bruto da Devedora) será utilizado mensalmente para pagamento do saldo devedor da Nota Comercial.
“Cédulas de Crédito Imobiliário”	As cédulas de crédito imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de cédulas de crédito imobiliário.

“CETIP21”	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	A cessão fiduciária a ser constituída sobre os Direitos Creditórios, pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representando os créditos imobiliários oriundos da Nota Comercial.
“Chamada de Capital”	É a chamada de recursos a ser realizada pela Devedora solicitando o desembolso de recursos dos CRI e que deverá ocorrer mensalmente e observar os requisitos estabelecidos neste instrumento.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”	Significa o “Código de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA e em vigor desde 01 de fevereiro de 2024.
“Código ANBIMA”	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Compromisso de Investimentos”	É o compromisso de investimento e/ou a promessa de subscrição e integralização dos CRI eventualmente celebrada pelos Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60 e do parágrafo 6º, do artigo 22 da Lei 14.430.
“Conta Arrecadadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 99854-5, mantida na agência nº 6327 do Banco Itaú Unibanco (Banco nº 341).
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 18583-8, mantida na agência nº 6327 do Banco Itaú Unibanco (Banco nº 341).
“Conta da Devedora”	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 21812-0, mantida na Agência nº 0177, do Banco Itaú Unibanco (nº 341).

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”	A “ <i>Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas” ou “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora”	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado pelo Sócio, na qualidade de titulares das quotas da Devedora e fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, para a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora.
“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“Contratos de Venda e Compra”	São os respectivos contratos de promessas ou compromissos de compra e venda das Unidades, as escrituras de compra e venda das Unidades, contrato de financiamento com instituição financeira e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa ou compromisso de venda de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) A Nota Comercial, para os fins do Aval; (ii) O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Os Seguros; e (i) O instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como quaisquer aditamentos aos Contratos de Garantia.
“Contrato de Monitoramento Financeiro”	O “ <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Monitoramento Financeiro</i> ”, celebrado entre o Agente de Monitoramento Financeiro, a Devedora e a Securitizadora.

“Contrato de Obras”	O “ <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Monitoramento de Obras</i> ”, celebrado entre o Agente de Monitoramento de Obras, a Devedora e a Securitizadora.
“Contratos de Venda e Compra”	São os respectivos contratos de promessas ou compromissos de compra e venda das Unidades, as escrituras de compra e venda das Unidades, contrato de financiamento com instituição financeira e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa ou compromisso de venda de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Coordenador Líder”	A COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme acima qualificada, nos termos das normas CVM aplicáveis e de acordo com disposto neste instrumento.
“Covenants”	As obrigações estipuladas na cláusula “ <u>Covenants</u> ” da Nota Comercial, que devem ser respeitadas pela Devedora e Garantidores durante a Operação.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários”	São todos os direitos creditórios decorrentes do presente instrumento e representados pela Nota Comercial, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da Nota Comercial, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição da Nota Comercial pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na Nota Comercial.
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários em Série Única da 51ª emissão da Securitizadora.

“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluídas aquele que sejam detidos por (i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Apuração”	Será sempre o 5º (quinto) Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Data de Integralização”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização dos CRI.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
“Despesas Iniciais”	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no ANEXO “Despesas da operação”.

“Despesas Recorrentes”	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no ANEXO “Despesas da operação”.
“Despesas Extraordinárias”	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” conforme cláusula 10.7 do presente documento.
“Despesas da Operação”	São todas as despesas envolvidas na Operação, incluindo, as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
“Devedora”	A ICH AÇAÍ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cunha, nº 111, andar 12, Sala 31, Vila Clementino, CEP 04037-030, inscrita no CNPJ sob o nº 46.697.953/0001-51.
“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) Realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) Não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Direitos Creditórios”	Os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das Unidades do Empreendimento comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
“Direitos Creditórios Elegíveis”	São os Direitos Creditórios associados às Unidades (a) que tenham sido efetivadas por valor superior a 90% (noventa por cento) do Valor de Avaliação e; (b) cujos depósitos na conta corrente centralizadora administrada pela

	Securitizadora superem 10% (dez por cento) do valor contratual total da Unidade, sendo que eventuais valores de corretagem poderão ser considerados nesse cálculo; (c) cujas parcelas não estejam com atraso superior a 90 (noventa) dias; (d) cujos contrato de venda e compra não sejam firmados com Parte Relacionada; e (f) em que a Devedora observe em seus respectivos contratos de venda e compra as disposições aplicáveis aos distratos constantes da Lei 4.591/64 e Lei 13.786/2018.
“Distribuições”	Todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Ações, às Quotas, incluindo quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela Devedora ao Sócio.
“Documentos Comprobatórios”	Serão todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Direitos Creditórios, conforme aplicável, tais como, mas não apenas, os respectivos Contratos de Venda e Compra.
“Documentos de Destinação”	Os termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, relatórios de medição de obras, cronograma físico financeiro e demais documentos comprobatórios necessários para acompanhamento da Destinação de Recursos pelo Agente Fiduciário.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) Instrumento de Emissão de Nota Comercial; (ii) Contratos de Garantia; (iii) Termo de Securitização; (iv) Escritura de Emissão da CCIs; (v) Contrato de Monitoramento Financeiro; (vi) Contrato de Monitoramento de Obra; (vii) Contrato de Escriturador das Notas Comerciais; (viii) Boletim de Subscrição da Nota Comercial (ix) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; (x) Compromisso de Investimento; (xi) Sumário de Securitização;

	(xii) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; e quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados e demais instrumentos formalizados no âmbito da Operação.
“Emissão”	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário identificado no Anexo <u>“Destinação de Recursos”</u> , o qual será desenvolvido no Imóvel pela Devedora no Município de São Paulo, estado de São Paulo, com base na Lei 4.591, e para cujo desenvolvimento os recursos captados pela Devedora por meio da emissão dos CRI serão destinados ao custeio de despesas futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, desenvolvimento, construção e/ou manutenção da referida incorporação imobiliária, de acordo com as regras estipuladas na Nota Comercial”.
“Encargos Moratórios”	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
“Escritura de Emissão da CCI”	Os “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data, pela Devedora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante.
“Escriturador dos CRI”	Significa o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora.

“Escriturador das Notas Comerciais”	Significa a TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar, Torre A, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, CNPJ sob o n.º 67.030.395/0001-46.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São os eventos listados na cláusula “Eventos de Vencimento Antecipado” , cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor do Fundo de Despesas sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, que conterà recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado e às Despesas da Operação, observadas as regras estabelecidas.
“Fundo de Obras”	O fundo de obras mantido na Conta Centralizadora, que conterà os recursos oriundos das integralizações dos CRI, conforme o cumprimento das respectivas Condições Precedentes, observadas as regras estabelecidas, e que conterà saldo suficiente para honrar os custos e despesas do Empreendimento, a partir do Relatório de Previsão de Custos para o mês apresentado, quando da Chamada de Capital, e que será liberado nos termos dessa Nota Comercial.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva, que conterà recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento da Remuneração e principal durante a Operação. Este fundo será formado por meio do desconto do Valor do Fundo de Reserva sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras.
“Fundos”	O Fundo de Obras, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Os Seguros; e (i) Os Fundos.

“Garantidores”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Devedora, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios e do Imóvel; (ii) Os Avalistas; e (iii) ICH, na qualidade de fiduciante das Quotas.
“Imóvel”	O imóvel que será objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado no ANEXO “Destinação de Recursos”, bem como cujas Unidades será objeto de Alienação Fiduciária de Imóveis. Uma vez desmembradas as matrículas das Unidades da Alienação Fiduciária de Imóveis englobarão todas as referidas Unidades.
“Instituição Custodiante”	A OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A. , instituição financeira devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos nº 1001, 1002, 1003, 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.
“Integralização dos CRI”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização dos CRI”, de acordo com o disposto neste instrumento.
“Integralização das Notas Comerciais”	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização (NC)”, de acordo com o disposto na Nota Comercial.
“Investidores Profissionais” ou “Investidores”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30;

	(v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“INCC”	Índice Nacional de Custo de Construção, apurado e divulgado mensalmente pela FGV.
“IPC”	O Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado mensalmente pela FGV.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"JUCESP"	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Junta”	Junta Comercial competente.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei 12.846; (ii) Lei 9.613; (iii) Lei 8.429; (iv) Lei 8.137; (v) Lei 7.492; (vi) Lei 6.385; (vii) Lei 14.133; (viii) Decreto 5.687; (ix) Código Penal;

	(x) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xi) <i>FCPA</i>; (xii) <i>UKBA</i>; e Convenção Anticorrupção.
“Legislação Socioambiental”	Significa legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental aplicável às suas atividades, incluindo, sem limitações: (i) a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, (ii) a legislação trabalhista em vigor relativa à saúde e segurança ocupacional, e (iii) a legislação trabalhista referente à inexistência de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão-de-obra infantil, aos direitos relacionados à raça e gênero e aos direitos dos silvícolas, em especial, mas sem limitações, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“Legislação Socioambiental”), para que (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou estão associados, de qualquer forma, a atos que importem proveito criminoso da prostituição; (b) os trabalhadores da Devedora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes do respectivo contrato de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e à segurança públicas, e ao bem-estar e; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável..
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“Lei 6.404”	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 4.591”	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
“Lei 6.385”	A Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
“Lei 7.492”	A Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986.

“Lei 8.137”	A Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990.
“Lei 8.429”	A Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992.
“Lei 9.613”	A Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998.
“Lei 12.846”	A Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 14.195”	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021.
“Lei 14.133”	A Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.
“Liberação”	Qualquer disponibilização de recursos de Integralização dos CRI à Devedora, nos termos da Nota Comercial.
“MDA”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“Notas”	Todas a Nota Comercial escriturais emitidas pela Devedora por meio da Nota Comercial.
“Nota Comercial”	O “ <i>Instrumento particular da 1ª (Primeira) Emissão de Nota Comercial, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da ICH Açai Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.</i> ”, devidamente formalizado pela Devedora, os Garantidores e a Emissora.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da Nota Comercial e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação dos quais são signatários, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado;

	(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido ou já contratado pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial e dos CRI; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
“Oferta”	A oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução CVM 160
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.

“Operação”	A presente operação financeira estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Opinião Legal”	O parecer legal preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos Durante o Período de Carência”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios durante o Período de Carência e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) Quaisquer Despesas da Operação em aberto; (iii) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário; (iv) Composição/recomposição do Fundo de Obras, caso necessário; (v) Pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável; (vi) Pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda; (vii) Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário; (viii) Amortização extraordinária da Nota Comercial, se aplicável, nos termos das Cláusulas 5.3 e/ou 5.4. e/ou 6.5 da Nota Comercial; e (ix) Liberação do saldo para utilização conforme o Relatório de Medição.
“Ordem de Prioridade de Pagamento Após Período de Carência”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios após o Período de Carência e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, nesse último caso a qualquer tempo, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

	(i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) quaisquer Despesas da Operação em aberto; (iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário; (iv) pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável; (v) pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda; (vi) Liberação de recursos à Devedora, mediante transferência para a Conta da Devedora, para pagamento de RET no valor equivalente e limitado a 4,00% (quatro por cento) do total dos Direitos Creditórios recebidos na Conta Arrecadadora em determinado mês conforme verificado pela Securitizadora em cada Data de Apuração; (vii) Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário; (viii) amortização extraordinária da Nota Comercial, nos termos das Cláusulas 5.3 e/ou 5.4 e/ou 6.5 da Nota Comercial; (ix) amortização extraordinária compulsória da Nota Comercial, nos termos da Cláusula Quinta da Nota Comercial; e (x) liberação de recursos para a Devedora na Conta da Devedora após a quitação integral da Nota Comercial.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	Em conjunto, a Ordem de Prioridade de Pagamento Durante Período de Carência e Ordem de Prioridade de Pagamento Após Período de Carência.
“Parte Relacionada”	É qualquer pessoa, ou um membro próximo de sua família, que, direta ou indiretamente (a) tiver o controle pleno ou compartilhado da Devedora e/ou dos Garantidores; (b) tiver influência significativa sobre a Devedora e/ou sobre os Garantidores; (c) for membro do pessoal chave da administração da Devedora e/ou dos Garantidores. Ademais, será parte relacionada uma entidade que se enquadre em qualquer das circunstâncias adiante descritas (i) entidade e Devedora são membros do mesmo grupo econômico (o que significa dizer que a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si); (ii) entidade é controlada em conjunto (<i>joint venture</i>) com outra entidade (ou controlada em conjunto com entidade membro de grupo econômico do qual a outra entidade seja membro); (iii) 2 (duas) entidades estão sob o controle conjunto (<i>joint ventures</i>) de uma terceira entidade; (iv) uma entidade está sob o controle conjunto (<i>joint venture</i>) de uma terceira entidade e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade;

	(v) a entidade é um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados da Devedora, dos Garantidores e da entidade; (vi) a entidade é controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa identificada na letra (a); (vii) uma pessoa identificada na letra (a) (i) tem influência significativa sobre a entidade, ou é membro da administração da entidade (ou de controladora da entidade).
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Participações”	As quotas representativas do capital social da Devedora, na qualidade de Sociedade, que sejam objeto da Alienação Fiduciária Sobre as Participações, na proporção indicada no Contrato de Alienação Fiduciária Sobre as Participações.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários e Nota Comercial; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora e Conta Arrecadadora; e (i) Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes dos Fundos.
“Período(s) de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
“Período de Carência”	Período que se inicia a partir dessa data até 6 (seis) meses após a data da expedição do habite-se do Empreendimento, ou o decurso de 42 (quarenta e dois) meses, contados da data de assinatura dos Documentos da Operação, o que ocorrer primeiro, exceto para o Serviço da Dívida, o qual será pago desde a Data de Emissão, conforme cronograma de pagamentos descrito no Anexo I .

“Pessoas Vinculadas”	São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores da Securitizadora, Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
“Plano de Negócios”	Plano contendo informações detalhadas do Projeto, incluindo projetos executivos, quadro de áreas, memorial descritivo de construção, cronograma detalhado, com datas de lançamento, início e término de obras e averbação das construções, orçamento de obras, previsão dos custos de incorporação, estratégia de comercialização das unidades autônomas, tanto de vendas tradicionais quanto para investidores, pesquisas de mercado que corroborem preço, tabela e velocidade de vendas, entre outras informações relevantes para validação do investimento pelo Credor, conforme descrito no Anexo VII da Nota Comercial.
“PMT”	O valor a ser pagos aos Titulares dos CRI em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento e na Nota Comercial.
“Preço de Integralização”	Na primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, e nas Datas de Integralização dos CRI subsequentes, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização dos CRI.
“Prêmio de Pré-Pagamento”	Durante o Período de Carência, caso haja pré-pagamento da Nota Comercial com recursos diferentes daqueles provenientes dos Direitos Creditórios, será devido (i) saldo da dívida, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios devidos e não pagos; (ii) prêmio de 2% (dois por cento) do montante a ser objeto de pré-pagamento dessa Nota Comercial, a ser pago pela Devedora, em caso de amortização extraordinária facultativa do saldo devedor da Nota Comercial, nos termos da Cláusula 6, aplicável sobre o saldo da dívida; e (iii) eventuais encargos moratórios devidos e não pagos.

“Quotas”	A totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, as quais são de titularidade da ICH, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, incluindo todas as Distribuições.
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nessas contas, nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento.
“Relatório de Auditoria”	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo alinhado entre aos participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de obras realizadas no Empreendimento, informando, inclusive os custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado mensalmente pelo Agente de Monitoramento de Obras, com base no cronograma físico-financeiro das obras, e entregue à Securitizadora, com cópia à Devedora. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento e, conseqüentemente, para liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora.
“Relatório de Monitoramento Financeiro”	O relatório de Monitoramento Financeiro elaborado e enviado mensalmente pelo Agente de Monitoramento Financeiro à Securitizadora, conforme os prazos estabelecidos no Contrato de Monitoramento Financeiro, e que conterá as informações necessárias para a verificação da Razão de Garantia e dos Adquirentes Elegíveis, nos termos da Nota Comercial.
“Relatório de Projeção de Custos”	O relatório que deverá ser gerado e aprovado pelo Agente de Monitoramento Financeiro mensalmente, com base nas informações enviadas do Agente de Monitoramento Financeiro e/ou Agente de Monitoramento de Obra pela Devedora.
“Relatório Semestral”	O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, na forma do ANEXO III , para fins de comprovação da Destinação de Recursos.

“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula “Remuneração” .
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resolução CMN 5.118"	É a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 44"	É a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 80"	É a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada e em vigor.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 194”	A Resolução da CVM n.º 194, de 17 de novembro de 2023.
“Cartório de Registro de Imóveis”	Cartório de Registro de Imóveis
“RTD”	Cartório de Registro de Títulos e Documentos
“Saldo Devedor Atualizado” ou “Saldo Devedor”	O Valor Nominal Unitário acrescido do IPCA, calculado conforme o disposto na Cláusula 6.1.
“Securitizadora” ou “Emissora”	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada.
“Seguros”	Apólices de seguro emitidas em favor da Devedora, com endosso à Credora, cobrindo: (i) riscos de engenharia; (ii) responsabilidade civil; e (iii) performance de obra de, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor total de obra de (R\$MM), sempre com seguradora(s) de primeira linha, previamente aprovada(s) pela Securitizadora, sendo que as referidas apólices apresentadas e aprovadas pela Securitizadora, observada a restrição prevista no artigo 3º, parágrafo único da Resolução do CMN nº 5.118.

“Série”	Série Única.
“Sócio”	ICH, qualificado acima.
"Sumário de Securitização"	É o sumário de securitização, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	São os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste Termo de Securitização. o.
“Unidades”	São as unidades Apartamentos e Lojas que pertencerão ao Empreendimento as quais serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba as unidades que (i) venham a ser comercializadas; (ii) que estejam disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra realizadas; e/ou (iv) para fins da Alienação Fiduciária de Imóveis, as futuras unidades autônomas que irão compor o Empreendimento, originadas do Imóvel, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A Alienação Fiduciária de Imóveis passará a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando da criação das matrículas individualizadas das Unidades.
“Valor de Avaliação”	É o valor de avaliação mínimo para comercialização do metro quadrado de cada Unidade, líquido de comissão, de R\$17.000,00 (dezessete mil reais) por metro quadrado.
“Valor do Fundo de Despesas”	O valor inicial total de R\$ 71.099,43(setenta e um mil, noventa e nove reais e quarenta e três centavos). O Fundo de Despesas será constituído com os recursos da Primeira Tranche e recomposto ao sempre que ficar inferior ao valor equivalente a 3 (três) meses de despesas, observado o disposto na ordem de prioridade de pagamentos.
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor equivalente projetado da soma dos próximos 3 (três) meses de custos projetados do Serviço da Dívida, constituído com os recursos da Primeira Tranche.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, estipulado na Cláusula <u>“Características dos CRI”</u> .

“Valor Nominal Atualizado”	O Valor Nominal da Nota Comercial, ou seu saldo, conforme o caso, atualizado pela Atualização Monetária, nos termos da Nota Comercial.
-----------------------------------	--

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (iii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iv) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (v) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (viii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

- (xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xiii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xviii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras da Nota Comercial.

Seção

Considerações Preliminares

- (A)** A Devedora emitiu as Notas, subscritas pela Securitizadora, as quais, conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos da Nota Comercial;
- (B)** As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e
- (C)** A Securitizadora emitiu a CCI para representar os Créditos Imobiliários; e
- (D)** A Securitizadora vincula a CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

Seção
Cláusulas

Capítulo
Aprovação e Emissão

1.1. Aprovação Societária. A Emissão dos CRI foi aprovada de forma genérica pela diretoria da Emissora, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme a assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 10 de junho de 2024, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2024, sob n.º 254.783/24-7, por meio da qual foi ratificado, nos termos do artigo 3º do estatuto social da Emissora, um limite global de emissões de Certificados de Recebíveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio no montante total de R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), sendo que os referidos certificados poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, admitida distribuição parcial, sendo que, até a presente data, todas as emissões de Certificados realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão, não atingiram esse limite supra referido.

1.2. Aprovação Societária da Devedora: A realização da Emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação nos quais seja parte, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas por sua sócia, conforme a deliberação de sócios realizada em 13 de junho de 2024, cuja ata foi devidamente protocolada para arquivamento perante a JUCESP anteriormente à integralização das Notas Comerciais.

1.3. Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514 e Lei 14.430.

Capítulo
Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários e da CCI aos CRI sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, sendo certo que as características dos CRI foram descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização, são decorrentes da subscrição das Notas Comerciais, pela Emissora, por meio da assinatura deste Termo de Emissão, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021 e da Nota Comercial.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto na Nota Comercial.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários e a CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão a Nota Comercial até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e aos ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Securitizadora não o faça.

2.6. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.6.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.6.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.6.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Nota Comercial, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial.

2.7.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as características previstas no Anexo II.

2.10. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados para realizar as respectivas Integralizações das Notas Comerciais, por conta e ordem da própria Devedora, nos termos da Nota Comercial.

2.10.1. Os recursos das Integralizações da Nota Comercial existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora por meio das Liberações, de acordo com a regras estabelecidas na Nota Comercial e neste instrumento, observadas, sempre, as retenções previstas na Nota Comercial, conforme aplicáveis.

2.10.2. As Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (conforme definido na Nota Comercial), ou de sua dispensa, via Assembleia Especial ou Boletim de Subscrição dos CRI, conforme o caso, de acordo com a Nota Comercial.

2.11. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo III “Destinação de Recursos” deste Termo de Securitização o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista na Nota Comercial, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo III.

2.11.1.1. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, conforme decisão de juízo competente de primeira instância, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Nota Comercial de forma diversa da estabelecida neste Termo de Securitização, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, conforme verificado por decisão judicial transitada em julgado. O valor da indenização prevista neste Termo de Securitização está limitado, em qualquer circunstância ao valor efetivamente desembolsado acrescido dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

2.11.1.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

2.11.2. Cronograma. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser destinados ao Empreendimento até a Data de Vencimento, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no **ANEXO III. TABELA 2**, e observado o disposto abaixo.

2.11.2.1. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for observada a ocorrência de atraso de até 3 (três) meses do estimado para um respectivo mês no cronograma de obras (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, desde que a Emitente comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Entretanto, caso o atraso seja superior a 6 (seis) meses do estimado para determinado mês no cronograma de obras, o Agente de Monitoramento de Obras deverá notificar o Agente Fiduciário noticiando tal atraso para que este tome as medidas cabíveis. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

2.11.2.2. Sendo verificado eventual resgate ou vencimento antecipado, nos termos dos Documentos da Operação, as obrigações da Devedora, bem como do Agente Fiduciário, com relação à destinação de recursos, perdurarão até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

2.11.3. Procedimento de Verificação. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à Cláusula acima, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Pagamento do Preço de Integralização, até 15 (quinze) dias após o término dos semestres fiscais dos meses de junho e dezembro, a Devedora deverá apresentar ao Agente Fiduciário relatório com descrição detalhada e exhaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento no respectivo período, nos moldes previstos da Nota Comercial, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com os Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos desta Emissão (“Relatório Semestral”).

2.11.3.1. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

2.11.3.2. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Nota Comercial ao Empreendimento, a partir do Relatório Semestral e pela análise dos documentos comprobatórios fornecidos pela Devedora, nos termos desta Cláusula.

2.11.3.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal fiscalização, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Semestral.

2.11.3.4. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos desta Emissão em observância à Destinação de Recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e Documentos de Destinação referidos nesta Cláusula (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

2.11.3.5. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Credora, até a Data de Vencimento, os Documentos de Destinação que atestem a aplicação integral dos recursos oriundos desta Emissão em observância à Destinação de Recursos.

2.11.3.6. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou da Credora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos

e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Nota Comercial.

2.11.3.7. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

2.11.3.8. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão.

2.11.3.9. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Devedora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

Capítulo

Características dos CRI

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cuja Nota Comercial se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

Característica	CRI
Emissão	51 ^a
Série	Série única.
Quantidade de CRI	58.500 (cinquenta e oito mil e quinhentos) CRI.
Valor de Emissão	R\$ 58.500.000,00 (cinquenta e oito milhões e quinhentos mil reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	25 de setembro de 2024
Data de Vencimento	28 de setembro de 2028
Prazo da Emissão	1.464 (mil quatrocentos e sessenta e quatro) dias contados da Data de Emissão até a Data de Vencimento.
Local de Emissão	São Paulo, SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.

Juros Remuneratórios	Atualização Monetária, acrescida de uma sobretaxa de 11% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados monetariamente pelo IPCA.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
Garantias	Os CRI não contam com garantias.
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”.
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.

Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “Fatores de Risco”.
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria "Híbrido", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Concentração. Os CRI contam com lastro “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. Tipo de Segmento. O(s) Imóvel(is) enquadram-se nos segmentos “Outros”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão de Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria valores mobiliários representativos de dívida, conforme descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “e” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.
Código ISIN	BRPVSCCRI4U8

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

Capítulo Distribuição e Oferta

4.1. Depósito para Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. Forma de Distribuição. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. O Coordenador Líder iniciará a Oferta após a divulgação do Anúncio de Início.

4.2.2. O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Devedora, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160.

4.3. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM 30 e da Resolução CVM 160.

4.3.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

4.3.2. O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da respectiva Oferta.

4.4. Formador de Mercado. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder da Oferta recomenda à Devedora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

4.4. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. Caso a Oferta seja modificada ou suspensa, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação ou suspensão deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

4.4.1. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

4.4.2. Em caso de silêncio, será presumido que os investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da

Oferta, de que o Investidor está ciente de que a oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

4.4.3. Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização das Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação.

4.4.4. A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

4.5. Suspensão, Cancelamento ou Revogação da Oferta. Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

4.5.1. O Coordenador Líder deverá dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios de divulgação, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes, conforme o caso, pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

4.5.2. Nos termos do Ofício- Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.

4.6. Publicidade das Ofertas. Após o início da oferta a mercado, é permitido à Securitizadora dar ampla publicidade às Ofertas, inclusive por meio da disseminação do (i) de material de caráter explicativo e educacional, (ii) de material publicitário, e (iii) de apresentação a potenciais Investidores Profissionais.

4.6.1. As comunicações previstas na Cláusula 4.5. deverão ser consistentes com o conteúdo de material publicitário validado pelo assessor legal, bem como observar os critérios de linguagem, qualidade, transparência e equidade nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160.

4.7. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro das Ofertas na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.8. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

4.9. Encerramento das Ofertas. O encerramento de cada Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, /ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início da respectiva Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.9.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da respectiva Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento de cada Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do anexo “M” da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- (i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou
- (ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.9.2. Por se tratar de oferta pública com rito automático de distribuição, nos termos do Código ANBIMA, a Oferta deverá ser registrada na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Art. 15 das Regras e Procedimentos.

4.10. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.10.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.10.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível-TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.11. Restrições de Negociação. A Revenda dos CRI integralizados pelos investidores Profissionais no âmbito desta Oferta não poderá ser destinada a Investidores Qualificados e ao Público em Geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

4.12. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI

perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

4.13. Oferta dos CRI. A Emissora poderá, até a verificação do atingimento do valor total da Emissão, conforme previsto neste instrumento, ofertar publicamente a série única desta Emissão, na forma prevista no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430 e nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, mediante a realização da oferta pública de distribuição, objeto de registro na CVM sob o rito automático de distribuição no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, nos termos deste Termo de Securitização, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, observado que os CRI terão característica especificada na Cláusula “Características dos CRI”.

4.13.1. Conforme previsto acima e no Anexo “Destinação de Recursos” deste instrumento, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às retenções previstas na Nota Comercial para pagamento das Despesas Iniciais e constituição dos Fundos, serão integralmente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento do Empreendimento. Por tal motivo, os desembolsos dos recursos oriundos com a emissão das Notas à Devedora, nos termos da Nota Comercial, serão realizados no decorrer do período de construção do Empreendimento, de forma que as Ofertas não serão realizadas concomitantemente por conta do prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, visto que a integralização dos CRI deverão ocorrer conforme o cronograma indicativo abaixo indicado. Tal estrutura consubstancia-se nos preceitos descritos no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430, no artigo 35, parágrafo 4º da Resolução CVM n.º 60 e nos itens 11 a 14 do Ofício Circular n.º 7/2023/CVM/SRE.

4.13.2. Uma vez que as características da Oferta e dos CRI estão definidas desde já, não será necessária a realização de aditamento ao presente Termo de Securitização para prever as características da Oferta, sendo certo que, previamente à realização da Oferta, serão adotados pela Securitizadora os seguintes atos:

- (i) protocolo deste Termo de Securitização na B3, em conjunto com a Declaração da Instituição Custodiante prevista no Anexo “Declaração da Instituição Custodiante” deste Termo; e
- (ii) após a obtenção do registro na B3, será realizado o protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, com a subsequente divulgação do Anúncio de Início para cada Oferta, e adoção das demais providências e procedimentos previstos na regulamentação que rege as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

4.13.3. Para que não restem dúvidas, fica desde já permitido e aprovado a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial, para alteração, caso necessário, do prazo indicativo para integralização da série única.

Capítulo

Subscrição e Integralização

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em mais de uma Data de Integralização, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI.

5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em mais de uma Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, em atos separados ao de subscrição, conforme disposições do Boletim de Subscrição dos CRI.

5.2.1. Os Titulares dos CRI poderão celebrar o Compromisso de Investimento, juntamente com a celebração do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI. Nesse caso, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, por meio de aportes mediante chamadas de capital. O Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização, e, após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro-rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

5.2.2. A Integralização dos CRI deve observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.4. Ágio ou Deságio. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio o deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

5.5. Integralização Parcial. Caso não haja integralização total dos CRIs, a parcela não integralizada da Nota Comercial deve ser resolvida de pleno direito, sem qualquer ônus para Securitizadora, na qualidade de Subscritora das Notas.

5.6. Condições Precedentes dos CRI. Os CRI somente serão liberados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

- (i) Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (com exceção do Compromisso de Investimento e Anúncio de Encerramento);
- (ii) Constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura da Nota Comercial; e
- (iii) Cumprimento das “Condições Precedentes das Notas Comerciais”, conforme previstas no item 5.7 abaixo.

5.7. São as seguintes Condições Precedentes das Notas Comerciais:

5.7.1. Da primeira tranche que devem ser integral e cumulativamente cumpridas, sendo certo que, os recursos de integralização da Primeira Tranche Obras Clube serão disponibilizados à Devedora exclusivamente e de acordo com as regras estipuladas na Cláusula Segunda da Nota Comercial (“Condições Precedentes Primeira Tranche Obras Clube”):

- (i) Apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pela Escrituradora;
- (ii) Validação pelo Agente de Monitoramento de Obra de orçamentos realizados com projetos executivos e complementares definitivos da Obra Clube (conforme definido na Nota Comercial) e cujo valor deverá ser limitado a 105% (cento e cinco por cento) do valor do orçamento Obra Clube apresentado no Plano de Negócio (conforme definido na Nota Comercial) e corrigido pelo INCC considerado a partir da data base da liberação da Primeira Tranche Obras Clube;
- (iii) Comprovação de investimento pela Devedora, devidamente comprovado pelo Agente de Monitoramento Financeiro ou pelo Agente de Monitoramento de Obra, de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) nas seguintes rubricas exclusivamente associadas ao Empreendimento: (i) projetos de engenharia, (ii) obras do Clube e (iii) stand para vendas das futuras unidades do Subcondomínio Residencial (conforme definido na Nota Comercial), sendo certo que o valor a ser computado nessa rubrica deverá ser o menor entre o valor efetiva e comprovadamente dispendido e R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- (iv) Recebimento de relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação de Securitização, contendo o resultado da due diligence jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, e que ateste a regularidade da operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação de Securitização, a exclusivo critério da Securitizadora, bem como diligência jurídica e técnica em relação à aquisição do terreno;
- (v) recebimento pela Securitizadora da Opinião Legal elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, em termos satisfatórios à Credora atestando, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação
- (vi) Perfeita formalização dos Documentos da Operação (com exceção do Anúncio de Encerramento e do compromisso de investimento), entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- (vii) Obtenção do registro das Garantias nos cartórios competentes, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóveis;

- (viii) Registro do memorial de incorporação do Empreendimento;
- (ix) Apresentação do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel em favor Securitizadora;
- (x) Obtenção do alvará da aprovação do Projeto (conforme definido na Nota Comercial) perante os órgãos e/ou autoridades competentes, incluindo, mas não se limitando à Prefeitura Municipal de São Paulo;
- (xi) Obtenção do alvará de execução da Obra Clube perante os órgãos e/ou autoridades competentes;
- (xii) Registro dos Atos Societários na Jucesp;
- (xiii) Cumprimento de todas as Condições Preliminares constantes da Cláusula 6 do CCV, a qual poderá ser comprovada mediante assinatura de um termo, pelo vendedor, declarando cumprimento integral de tais condições, irretratável e irrevogavelmente;
- (xiv) Celebração e registro da Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel, por meio da qual a Emitente passará a ser proprietária do Imóvel;
- (xv) Aprovação pela Credora, a seu exclusivo critério, do teor da convenção de condomínio registrada no ato de incorporação do Projeto, contendo as regras individualizadas acerca do Subcondomínio Clube (conforme definido na Nota Comercial) e Subcondomínio Residencial, com inclusão de cláusula mandato outorgando plenos poderes à Devedora para tomar todas as providências necessárias à construção e implementação do Subcondomínio Residencial sem depender de assinaturas e aprovações dos representantes legais do Subcondomínio Clube;
- (xvi) Cumprimento das Razões de Garantias (conforme definido na Nota Comercial);
- (xvii) Emissão da Nota Comercial de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível;
- (xviii) Que a Nota Comercial esteja livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da transferência da Nota Comercial à Securitizadora;
- (xix) Emissão dos CRI, e sua admissão para distribuição e negociação na B3.
- (xx) Não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Nota Comercial) ou descumprimento de obrigações, conforme entrega pela Devedora da Declaração de Adimplência, conforme Anexo V da Nota Comercial;
- (xxi) Contratação do Agente de Monitoramento de Obras, a ser aprovada pela Credora, para monitoramento da Obra;
- (xxii) Contratação dos Seguros, nos termos nesta Nota Comercial previstos, observada a previsão de restrição de endosso à Credora; e

- (xxiii) Subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para efetivar o pagamento do preço de aquisição referente à Primeira Tranche Obras Clube, em montante, no mínimo, equivalente ao valor da Primeira Tranche Obras Clube.

5.7.2. Das tranches subsequentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI sejam liberados, sendo certo que, os recursos de liberação das Tranches Subsequentes Obras Clube serão disponibilizados à Devedora exclusivamente e de acordo com as regras estipuladas na Cláusula Segunda da Nota Comercial (“Condições Precedentes Tranches Subsequentes Obras Clube”):

- (i) Devido cumprimento e manutenção das Condições Precedentes Primeira Tranche Obras Clube;
- (ii) Cumprimento das Razões de Garantias;
- (iii) Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no respectivo cartório de registro de imóveis competente; e
- (iv) Não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações, conforme entrega pela Devedora da Declaração de Adimplência, conforme Anexo V da Nota Comercial.

5.7.3. das tranches subsequentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI sejam liberados, sendo certo que, os recursos de liberados das Tranches Subsequentes Obras Residencial serão disponibilizados à Devedora exclusivamente e de acordo com as regras estipuladas na Cláusula Segunda da Nota Comercial (“Condições Precedentes Tranches Subsequentes Obras Residencial”):

- (i) Devido cumprimento e manutenção das Condições Precedentes Primeira Tranche Obras Clube e da Condições Precedentes Tranches Subsequentes Obras Clube;
- (ii) Cumprimento das Razões de Garantias;
- (iii) Validação pelo Agente de Monitoramento de Obra de orçamentos realizados com projetos executivos e complementares definitivos da Obra Clube e da Obra Residencial e cujos valores individuais deverão ser limitados a 105% (cento e cinco por cento) do valor dos orçamentos Obra Clube e Obra Residencial respectivamente e individualmente apresentados no Plano de Negócio e corrigidos pelo INCC considerado a partir de maio de 2024;
- (iv) Contratação do Agente de Monitoramento Financeiro, a ser aprovada pela Credora, para controladoria financeira do Projeto;
- (v) Venda de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do total da Área Privativa do Empreendimento, no valor médio de, pelo menos, R\$ 17.000,00/m² (dezessete mil reais) corrigido por INCC (data base de maio de 2024) e em até 12 (doze) meses da liberação da Primeira Tranche Obras Residencial. Para fins de cálculo deste item, serão considerados apenas as Unidades (a) que tenham sido efetivadas por valor

superior a 90% (noventa por cento) do Valor de Avaliação e; (b) cujos depósitos na conta corrente centralizadora administrada pela Securitizadora superem 10% (dez por cento) do valor contratual total da Unidade, sendo que eventuais valores de corretagem poderão ser considerados nesse cálculo; (c) cujas parcelas não estejam com atraso superior a 90 (noventa) dias); (d) cujos contrato de venda e compra não sejam firmados com Parte Relacionada; e (f) em que a Devedora observe em seus respectivos contratos de venda e compra as disposições aplicáveis aos distratos constantes da Lei 4.591/64 e Lei 13.786/2018; e

- (vi) Não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações, conforme entrega pela Devedora da Declaração de Adimplência, conforme Anexo V da Nota Comercial.

Capítulo

Remuneração, Amortização e Resgate

6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (“Atualização Monetária”) a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculado de forma *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), seguindo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

VNa: Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações positivas mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{dup / dut} \right]$$

Onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária dos CRI, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de junho, será utilizado o número-índice IPCA do mês de abril, divulgado no mês de maio;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior e a data de cálculo, e limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice utilizado, sendo “dup” um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento anterior e a próxima Data de Pagamento, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice, sendo “dut” um número inteiro.

Para o primeiro “dut”, será considerado 21 (vinte e um) dias.

O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Caso o número-índice do IPCA ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal positiva do IPCA divulgado. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor dos CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emitente, ou entre a Emitente e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

6.2. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 11,00% (onze inteiros por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo (“Remuneração”).

$$J = VNa \times (Fator Juros - 1), \text{ onde:}$$

J = valor dos juros remuneratórios devidos no final do período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Fator Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

Spread = 11,0000 (onze inteiros), informado com 4(quatro) casas decimais;

dup = Conforme definido acima.

6.3. Prêmio Inicial: Excepcionalmente, em até 05 (cinco) Dias Úteis após a data de assinatura dos Documentos da Operação, os Titulares do CRI farão jus a uma remuneração adicional, a título de prêmio, no valor fixo de R\$ 585.000,00 (quinhentos e oitenta e cinco mil reais), descontado do Valor da Emissão, devidos pela Devedora. Tal valor não será reembolsável, mesmo caso as Condições Precedentes não sejam atendidas e as liberações dos recursos não venham a ocorrer, por qualquer motivo.

6.4. Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização aplicável aos CRI, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao grupo consultivo permanente macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-15 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte das Devedoras quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA.

6.4.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”) ou ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal

ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Emissora, deverá convocar Assembleia Especial para definirem o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta escritura, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao grupo consultivo permanente macroeconômico da ANBIMA para o IPCA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte das Devedoras quanto pela Emissora, quando da divulgação posterior do IPCA.

6.4.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes do acordo entre a Emissora e as Devedoras, o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Atualizado desde o dia da sua indisponibilidade.

6.4.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e as Devedoras, as Devedoras deverão resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais por elas emitidas, com o consequente resgate da totalidade dos CRI pela Emissora, com o consequente cancelamento dos CRI, no prazo de até 60 (sessenta) dias contado da data de realização da Assembleia Especial (ou, em caso de não instalação da referida assembleia, da data em que esta deveria ter sido realizada em segunda convocação), pelo Saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, acrescido da respectiva Remuneração, devida até a data do efetivo resgate, calculados *pro rata temporis*, desde a data de primeira integralização da respectiva série ou desde a última data de pagamento, e demais encargos eventualmente devidos e não pagos até a data do efetivo resgate antecipado, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, serão utilizadas, para fins do cálculo da Atualização Monetária, as projeções ANBIMA para o IPCA coletadas junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times TAI$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme na Cláusula 6.1.;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo “Cronogramas de Pagamentos”.

6.6. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, ou resgatados antecipadamente (conforme o caso), com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às

Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias).

6.6.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas na Nota Comercial.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora nos termos previstos neste Termo de Securitização, no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.6.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.6.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.6.5. A Devedora tem a prerrogativa de realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas e o resgate antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, de acordo com as regras e procedimentos estipulados na Nota Comercial para esse fim. Nesse caso, os recursos oriundos da amortização extraordinária facultativa das Notas serão destinados à amortização extraordinária dos respectivos CRI, e os recursos oriundos do resgate antecipado facultativo das Notas serão destinados ao resgate antecipado dos respectivos CRI, nos termos da Nota Comercial e deste instrumento.

6.7. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de amortização extraordinária ou qualquer forma de resgate antecipado total dos CRI (incluindo o vencimento antecipado dos CRI) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

6.8. Amortização Extraordinária Obrigatória ou Liquidação Antecipada Obrigatória. Caso a Devedora realizar, a qualquer momento com recursos próprios e, portanto, não oriundos dos Direitos Creditórios e/ou das Distribuições, a amortização extraordinária facultativa ou a liquidação antecipada facultativa do saldo devedor da Nota Comercial, conforme aplicável.

6.8.1. Para realização da amortização extraordinária obrigatória ou da liquidação antecipada obrigatória, conforme o caso, a Devedora deverá notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data em que pretende realizar o respectivo pagamento antecipado, sendo certo que a referida comunicação deverá indicar o valor da amortização extraordinária facultativa ou liquidação antecipada facultativa, calculado de acordo com o disposto nas Cláusulas 6.8. e 6.9., bem como a data em que o pagamento será realizado.

6.8.2. Os recursos necessários para realização de uma amortização extraordinária facultativa ou da liquidação antecipada facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15h:00 (quinze

horas) do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de amortização extraordinária facultativa ou liquidação antecipada facultativa.

6.9. Valor de Amortização Extraordinária ou Liquidação Antecipada. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar a amortização extraordinária será equivalente ao saldo do Valor do Principal a ser amortizado ou, em caso de liquidação antecipada, o saldo remanescente, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Pagamento, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da amortização extraordinária ou liquidação antecipada e dos demais encargos aplicáveis, o Prêmio de Pré-Pagamento, nos termos da Cláusula 6.9. abaixo, bem como de qualquer despesa de responsabilidade da Devedora eventualmente não quitadas e/ou reembolsadas até a data realização do pagamento extraordinário, observado o disposto abaixo.

6.10. Prêmio de Pré-Pagamento. O Prêmio de Pré-Pagamento de 2% (dois por cento) sobre o saldo remanescente, acrescido dos juros devidos e não pagos, será devido na hipótese da amortização extraordinária facultativa ou liquidação antecipada facultativa com recursos próprios da Devedora, ou seja, naquela hipótese mencionada na Cláusula 6.8., de forma que, nesse caso, o valor a ser pago para realizar a amortização ou liquidação, nos termos da Cláusula 6.9., exceto no caso de *Cash Sweep*, deverá ser acrescido, ainda, do Prêmio de Pré-Pagamento, bem como de eventuais encargos moratórios devidos e não pagos, desde que a amortização extraordinária ou liquidação antecipada facultativa ocorra durante o Período de Carência.

6.11. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo “Cronograma de Pagamentos” e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.11.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.11.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.12. Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.12.1. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.12.2. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Nota Comercial, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas, na forma da Nota Comercial, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.12.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

6.12.4. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pelo(a) Devedor(a) ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedor(a) ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pelo(a) Devedor(a), não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior (“Atrasos de Terceiros”)

6.13. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos da Nota Comercial, a Devedora e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Capítulo Garantias

7.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

7.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

7.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

7.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

7.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e neste instrumento, conforme o caso. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas

nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI.

7.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

7.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

7.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos na Nota Comercial e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

7.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI.

7.2.9. A Devedora, os Garantidores e a Securitizadora acordaram, ainda, nos termos da Nota Comercial, que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

7.2.10. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

7.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

7.3. Aval. Os Avalistas compareceram à Nota Comercial para prestar o Aval, solidária, nos termos e condições estipulados na Nota Comercial.

7.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

7.4.1. A partir da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral e diretamente pagos na Conta Arrecadadora, e aplicados estritamente de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.4.2. Sem prejuízo do acima disposto, a partir da presente data, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser aditado periodicamente (no mínimo semestralmente), no prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios no período, seja pela exclusão de Direitos Creditórios, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

7.4.3. A administração, gestão e cobrança dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, bem como o relacionamento e atendimento dos Adquirentes serão realizados pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

7.5. Alienações Fiduciárias de Quotas. A Alienação Fiduciária de Quotas consiste na garantia fiduciária sobre a totalidade das Quotas da Devedora, as quais são de titularidade do Sócio, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

7.5.1. A partir da celebração dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a Devedora não poderá realizar qualquer forma de Distribuição. Caso o Sócio, em violação ao aqui disposto, recebam recursos decorrentes das Distribuições de forma diversa da prevista nesta Cláusula, o Sócio se obriga a repassar a totalidade dos referidos valores à Securitizadora, mediante depósito na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena de vencimento antecipado da Nota Comercial e declaração de vencimento antecipado dos CRI.

7.5.2. A partir da celebração dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas e até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, os direitos de voto do Sócio deverão observar o quanto disposto no referido contrato.

7.5.3. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez descumprida alguma obrigação pela Devedora e/ou pelos Garantidores e até que o respectivo descumprimento seja devidamente sanado, as Distribuições devem, imediatamente, após recebimento de simples comunicação emitida pela Credora à Devedora nesse sentido, passar a ser pagas na Conta Centralizadora, de forma exclusiva, para que sejam utilizadas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Caso o Sócio, em violação ao aqui disposto, recebam recursos decorrentes das Distribuições de forma diversa da prevista nesta Cláusula, o Sócio se obriga a repassar a totalidade dos referidos valores à Securitizadora, mediante depósito na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena de vencimento antecipado da Nota Comercial e declaração de vencimento antecipado dos CRI.

7.5.4. A partir da celebração do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas e até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, os direitos de voto do Sócio deverão observar o quanto disposto no referido contrato.

7.5.5. Em caso de inadimplência dos Adquirentes, da Devedora e/ou dos Garantidores com relação as Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá executar a Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas.

7.5.6. Não há obrigação periódica de avaliação, por meio de laudo, desta modalidade de garantia. Anualmente, até o último dia útil do mês de março, a Devedora se obrigou a enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário cópia das demonstrações financeiras da Devedora referentes ao exercício social encerrado. As partes contratantes dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas atribuíram às Quotas da Devedora, nesta data, o valor de R\$5.000.000,00(cinco milhões de reais), com base no contrato social da Devedora. Esse valor poderá ser utilizado adicionalmente para verificação da suficiência da garantia real pelo Agente Fiduciário no relatório anual, conforme previsto no Termo de Securitização, bem como na Resolução CVM 17. Esse valor não será atualizado recorrentemente.

7.6. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

7.6.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.6.2. Por meio da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária das respectivas Unidades, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e neste instrumento.

7.6.3. A Alienação Fiduciária de Imóveis deverá estar perfeitamente constituída no prazo estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Para esse fim, o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula do Imóvel deverá ter sido concluído no referido prazo, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sendo certo que, após o registro do memorial de incorporação e abertura das matrículas das Unidades, o registro e/ou averbação da Alienação Fiduciária de Imóveis deverão constar nas respectivas matrículas das Unidades.

7.6.4. Na hipótese de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular dos Imóveis por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Devedora de que trata a Lei 14.430, em leilão/praca/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praca negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a responsabilidade pessoal da Devedora e/ou dos Garantidores pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora subsistirá, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito.

7.6.5. Em caso de decretação do vencimento antecipado da Nota Comercial e não pagamento pela Devedora do saldo devedor da Nota Comercial no prazo estipulado para tanto, a Securitizadora poderá executar a Alienação Fiduciária de Imóveis, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

7.6.6. A Securitizadora, na qualidade de fiduciária da Alienação Fiduciária de Imóveis, desde já concorda com o desenvolvimento e construção do Empreendimento no Imóvel e se compromete a celebrar qualquer instrumento ou declaração necessária exclusivamente para esse fim, desde que não afete as Garantias constituídas em favor da Securitizadora.

7.7. Fundo de Despesas. As Partes concordaram em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos oriundos da Primeira Tranche depositados na Conta Centralizadora, até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas.

7.7.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias.

7.7.2. Os recursos depositados no Fundo de Despesas e na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

7.7.3. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Despesas, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Despesas para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

7.7.4. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas não forem suficientes para arcar com as despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias, ou fiquem abaixo o valor mínimo previsto na Nota Comercial, a Securitizadora notificará a Devedora e os Avalistas solicitando que estes aportem os recursos para a recomposição do Fundo de Despesas, até o valor suficiente para arcar com as despesas vincendas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da referida notificação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário. Caso a Devedora e os Avalistas não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

7.7.5. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas, líquidos de tributos, para a Conta da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis da assinatura, pela Securitizadora, do termo de quitação, nos termos do Termo de Securitização.

7.8. Fundo de Reserva. As Partes concordaram em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos oriundos das Tranches depositados na Conta Centralizadora, até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

7.8.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento da remuneração da Nota Comercial durante o prazo da Operação.

7.8.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser utilizados pela Securitizadora (nos termos e para os fins permitidos neste instrumento) ou fiquem abaixo do valor mínimo do equivalente projetado da soma dos próximos 3 (três) meses de Remuneração, a Securitizadora notificará a Devedora e os Avalistas solicitando que estes aportem os recursos para a recomposição do Fundo de Reserva, de forma que os valores mantidos no Fundo de Reservas retornem ao patamar em que estavam antes da referida utilização. Esse depósito deve ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora e os Avalistas não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

7.8.3. O Fundo de Reserva representa garantia de liquidez constituída em favor dos investidores dos CRI para suprir eventos de falta de recursos para manutenção dos pagamentos dos CRI, pagamentos do Patrimônio Separado ou qualquer outra Obrigação Garantida. Sendo assim, não poderá a Devedora, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprir suas obrigações previstas neste instrumento ou em qualquer documento da Operação com base na existência de recursos no Fundo de Reserva, ou mesmo comandar a Securitizadora que utilize os recursos lá existentes e as considere adimplentes.

7.8.4. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva, líquidos de tributos, para a Conta da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Securitização.

7.9. Fundos de Obras. As Partes concordaram em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

7.9.1. Os recursos de cada Tranche, bem como o excedente de recursos da Ordem de Prioridade de Pagamentos Durante Período de Carência (conforme definido na Nota Comercial), serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados pela Securitizadora para constituição do Fundo de Obras, conforme o cumprimento das respectivas Condições Precedentes e, uma vez depositados no Fundo de Obras, os recursos serão liberados à Devedora de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula.

7.9.2. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o financiamento de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras e despesas do Empreendimento, que tenham sido previstas no Relatório de Projeção de Custos apresentado pela Devedora quando da Chamada de Capital.

7.9.3. A liberação dos recursos pela Securitizadora do respectivo Fundo de Obras à Devedora para a conta de livre movimentação da Devedora, ocorrerá, no máximo, em 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento mensal do Relatório de Projeção de Custos enviado pelo Agente de Monitoramento Financeiro.

7.9.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Monitoramento Financeiro constante do Relatório de Projeção de Custos.

7.9.5. A qualquer tempo e a exclusivo critério da Securitizadora, o Agente de Monitoramento Financeiro contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Securitizadora, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços bem como aumento de despesas da Devedora, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.

7.9.6. A Securitizadora poderá solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

7.9.7. Após a conclusão das obras e obtenção do habite-se do Empreendimento, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Obras. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão utilizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.10. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, a todos os Fundos.

7.10.1. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

7.10.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos na Nota Comercial e neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

7.10.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação, observado, no entanto, o disposto na Cláusula “Regime de Afetação”.

7.10.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

7.10.5. A recomposição dos índices de garantia deverá ser realizada, conforme previsto na Nota Comercial, pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima.

7.11. Relatórios. Nos termos da Nota Comercial, o acompanhamento de evolução das obras do Empreendimento será feito pelo Agente de Monitoramento de Obra, e o acompanhamento do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios será feito pelo Agente de Monitoramento. Os referidos agentes emitirão Relatório de Medição e Relatório de Monitoramento. A Securitizadora verificará a evolução das obras, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios o atendimento dos *Covenants* com base nos relatórios aqui mencionados, bem como com base nos documentos disponibilizados pela Devedora, Garantidores, nos termos da Nota Comercial.

7.12. Comercialização de Unidades. A Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas na Nota Comercial para tanto.

Capítulo Empreendimentos

8.1. Desenvolvimento. A evolução das obras dos Empreendimentos será apurada pelo Agente de Monitoramento de Obra, e acompanhada pela Securitizadora, com base no Relatório de Medição, de acordo com as regras estipuladas na Nota Comercial.

8.1.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos, estando tal fiscalização restrita ao envio digital, pela Emitente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

Capítulo Vencimento Antecipado

9.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Devedora constantes da Nota Comercial poderão ser declaradas antecipadamente vencida e desde logo exigível, de acordo com os termos desta cláusula, tornando-se imediatamente exigível o saldo não amortizado da Nota Comercial, acrescido dos Juros Remuneratórios e de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, incluindo, multas e despesas, até a data do efetivo pagamento do saldo devedor, calculados de forma *pro rata die*, na hipótese de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado listados abaixo, os quais as partes reconheceram serem causa direta para aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora:

- (i) Pedido pela Devedora, Garantidores e/ou Afiliadas a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento pela Devedora, Garantidores e/ou por Afiliadas de respectiva recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação ou dissolução da Devedora, Garantidores e/ou Afiliadas;

- (iii) Insolvência, pedido de autofalência da Devedora, Garantidores e/ou de Afiliadas ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, Garantidores e/ou de Afiliadas, não elidido no prazo legal;
- (iv) Caso ocorra cisão, fusão, incorporação ou qualquer mudança ou transferência, a qualquer título, que altere o atual controle societário da Devedora e Garantidores, direta ou indiretamente, inclusive por meio de constituição de subsidiária, salvo se expressamente autorizado pela Securitizadora;
- (v) Descumprimento, pela Devedora e/ou Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento, sem prejuízo do pagamento de eventuais valores devidos a título de mora, a contar da data da notificação enviada nesse sentido pela Securitizadora;
- (vi) Descumprimento, pela Devedora e/ou Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação enviada nesse sentido pela Securitizadora, observados os prazos de cura específicos, quando aplicáveis;
- (vii) Rescisão, rescisão ou qualquer forma de término de qualquer dos Documentos da Operação;
- (viii) Caso quaisquer das Garantias e/ou algum Documento da Operação venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na deterioração ou depreciação de alguma Garantia;
- (ix) Caso quaisquer das Garantias constituídas no âmbito da Operação torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia à Securitizadora, à sua exclusiva análise e aprovação, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;
- (x) Caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação é enganosa, imprecisa ou incorreta, de forma a causar efeito adverso materialmente relevante à Operação, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;
- (xi) Caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores, conforme aplicável, deixaram de ser válidas ou não foram obtidas;

- (xii) Ocorrência de qualquer situação, incluindo desapropriação, relacionada a qualquer empreendimento e/ou ao imóvel (incluindo respectivas cotas ou frações) envolvidos na Operação, que, a exclusivo critério da Securitizadora, de qualquer forma impacte ou possa impactar o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios ou, ainda, alguma Garantia;
- (xiii) Caso, a exclusivo critério da Securitizadora, ocorra alguma alteração injustificável e significativa no custo estimado de desenvolvimento de Empreendimento e/ou o imóvel (incluindo respectivas cotas ou frações) envolvidos na Operação;
- (xiv) Caso a Devedora e/ou os Garantidores recebam valores decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios em conta diversa à Conta Arrecadadora e/ou à Conta Centralizadora e não os repassem dentro do prazo estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (xv) Se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora, pelos Garantidores e/ou por suas Afiliadas, de quaisquer outros contratos, termos ou compromissos firmados com a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI e que não seja sanado no prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos ou no prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis contado de referido descumprimento, o que for maior;
- (xvi) Protestos de títulos contra a Devedora e/ou os Garantidores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) salvo se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 20 (vinte) Dias Úteis contados da ciência da Devedora, dos Garantidores e/ou de suas Afiliadas;
- (xvii) Não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial, contra a Devedora e/ou os Garantidores, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;
- (xviii) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, de suas obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação;
- (xix) Caso a Securitizadora verifique, a qualquer tempo, que algum imóvel (ou respectiva cota ou fração) envolvido na operação foi vendido para qualquer Parte Relacionada da Devedora e/ou dos Garantidores, sem a previa e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, sendo certo, no entanto, que o previsto neste item não será considerado como Evento de Vencimento Antecipado se a venda, alienação, transferência, e/ou oneração realizada ocorrer para os fins da Operação, nos termos autorizados nos Documentos da Operação;
- (xx) Caso algum Relatório de Medição indique comprovados desvios nas obras ou no Empreendimento, atestando atrasos que possam acarretar o descumprimento do prazo para entrega das obras estabelecido nos Contratos de Venda e Compra, sem prejuízo do disposto na Cláusula de Destinação de Recursos da Nota Comercial;

- (xxi) Não aplicação dos recursos decorrentes da Nota Comercial exclusivamente de acordo com os termos previstos na Cláusula de Destinação de Recursos da Nota Comercial.
- (xxii) Decisão proferida em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora, os Garantidores, Afiliadas, Representantes, Partes Relacionadas, em decorrência de condutas relacionadas à Legislação Socioambiental e/ou à Legislação Anticorrupção e Antilavagem;
- (xxiii) Descumprimento, em qualquer dos aspectos materiais, pela Devedora, pelos Garantidores e/ou respectivas Afiliadas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB n.º 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos - Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xxiv) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, por qualquer dos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xxv) Caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não seja registrado no respectivo cartório de registro de imóveis, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos da assinatura deste instrumento;
- (xxvi) Caso os instrumentos de alterações contratuais que formalizarão a Alienação Fiduciária de Quotas não sejam registrados na JUCESP, em até 30 (trinta) dias corridos da assinatura deste instrumento;
- (xxvii) Caso sobrevenha decisão, judicial ou administrativa, que tenha como objeto embargar, impedir ou paralisar o andamento das obras do Empreendimento e/ou a comercialização das Unidades;
- (xxviii) Descumprimento do Plano de Negócios do Empreendimento pela Devedora, caracterizados por desvios financeiros maiores do que 10% (dez por cento) e atrasos maiores do que 6 (seis) meses com relação aos valores e prazos descritos no Anexo Plano de Negócios;
- (xxix) Estouro da Obra do Residencial ou da Obra Clube (conforme definido na Nota Comercial) em 10% (dez por cento) acrescido de INCC, considerando a data base de maio de 2024, ou em 6 (seis) meses de acordo com o Plano de Negócios;
- (xxx) Constituição de sociedades em contas de participação (ou qualquer outra forma de associação com terceiros e/ou Parte Relacionada incluindo, mas não se limitando a, *joint ventures* e consórcios) sem a prévia anuência da Securitizadora, exceto pela constituição da SCP;

- (xxxi) A ICH não poderá realizar, direta ou indiretamente, qualquer venda, cisão ou reorganização societária da Devedora sem a prévia anuência da Securitizadora;
- (xxxii) A alteração da Convenção de Condomínio e das Convenções dos Subcondomínios (conforme definidos na Nota Comercial) aprovada na data da Nota Comercial, sem a prévia aprovação da Securitizadora e conforme orientação dos Titulares dos CRI;
- (xxxiii) Caso seja identificado qualquer problema com a execução das obras, embargos, atrasos ou responsabilização por solidez e segurança nos 5 (cinco) anos que seguirem à obtenção do “Habite-se”;
- (xxxiv) Existência de qualquer débito de tributos imobiliários no Imóvel a ser garantido com relação aos contribuintes;
- (xxxv) Alteração do instrumento de constituição da SCP, sem a prévia anuência da Credora, conforme orientação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia;
- (xxxvi) Caso os órgãos reguladores respectivos entendam e/ou interpretem que a Emissão não atende aos preceitos legais e regulatórios, bem como apontem exigências que ocasionem a suspensão da Oferta (conforme definida dos Documentos da Operação), se não sanados no prazo de suspensão, ocasionando a revogação da Emissão de forma definitiva;
- (xxxvii) Caso as informações prestadas sejam falsas, inconsistentes, incorretas e insuficientes; e
- (xxxviii) Caso haja descumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, bem como haja utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, aliciamento à prostituição dentre outros.

9.1.1. A Devedora comunicará a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência e o descumprimento do dever de comunicar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Credora ou pelos Titulares dos CRI.

9.1.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura e observado do disposto na Cláusula 9.2 da Nota Comercial, a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

9.1.3. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, observado do disposto na Cláusula 9.2 da Nota Comercial, a Credora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelos Garantidores, bem como poderá iniciar a excussão ou execução de todas as respectivas Garantias, sem necessidade de qualquer comunicação ou autorização de qualquer das Partes.

9.2. Declaração do Vencimento Antecipado. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e observados os respectivos prazos de cura, se houver, deverá ser convocada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a **não** declaração do vencimento antecipado da Nota Comercial, sendo certo que as regras e quóruns para convocação e instalação da referida assembleia, bem como para deliberação dos Titulares dos CRI, serão aquelas descritas neste Termo de Securitização. A Credora deverá decretar o vencimento antecipado da Nota Comercial e por consequência do CRI e exigir o imediato pagamento do saldo devedor da Nota Comercial, acrescido dos demais encargos, caso, após efetuadas as convocações para realização da Assembleia Especial, nos termos deste Termo de Securitização, não seja observado quórum para instalação e/ou deliberação da referida Assembleia Especial em primeira e segunda convocações.

9.3. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado da Nota Comercial pela Assembleia Especial de Investidores acima mencionada, a Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor Nominal Atualizado da Nota Comercial não amortizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde da primeira Data de Desembolso, ou última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste instrumento, incluindo multas e despesas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Credora à Devedora informando sobre a decretação do vencimento antecipado.

9.3.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

9.3.2. A B3 deverá ser comunicada imediatamente após a declaração do Vencimento Antecipado;

Capítulo Despesas

10.1. Responsabilidade da Devedora. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade da Devedora, nos termos da Nota Comercial e deste instrumento, e observado o disposto neste Capítulo.

10.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos da Devedora, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado à Devedora, nos termos da Nota Comercial, observado o disposto neste Capítulo.

10.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da emissão dos CRI contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

10.2.2. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

10.2.3. Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito das respectivas Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

10.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
- (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

10.4. Reponsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

10.4.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

10.4.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

10.5. Pagamento das Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima e por solicitação da própria Devedora:

10.5.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos descontados sobre os primeiros recursos da Primeira Tranche depositados na Conta Centralizadora.

10.5.2. As demais Despesas, incluindo as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas, sendo certo que, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas neste item, as Despesas da Operação serão suportadas com o fluxo de recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e das Garantias depositados na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

- (i) Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) e (b) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos.
- (a) pela Emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais) , a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
 - (b) pela Distribuição, será devida parcela única no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
 - (c) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) , devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”) e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;
 - (d) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto no item “(a)” e “(b)” acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Investidores e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$25.000,00(vinte e cinco mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI e (c.2) R\$1.200,00(um mil e

duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas;

- (e) as despesas mencionadas nas alíneas “(c)” e “(d)” serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;
 - (f) as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(c)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
 - (g) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e
 - (h) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de “abort fee”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.
- (ii) Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos:
- (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, (1) a título de implantação, será devida parcela única de R\$5.000,00 (cinco mil reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste, o que ocorrer primeiro, e (2) parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste, o que ocorrer primeiro, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor total anual do item “2” será devido a título de “*abort fee*”; e (3) serão devidas parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação da destinação futura, sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2025, a segunda em 15 de julho de 2025 e assim a cada respectivo semestre sucessivamente, sendo que as parcelas elencadas acima serão devidas até o cumprimento integral da destinação futura. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de

recursos pela devedora do lastro, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da devedora do lastro e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Emitente assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos;

- (b) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;
- (c) os valores devidos no âmbito dos subitens “(a)” e “(b)” acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e
- (d) A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*;
- (e) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

- (f) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;
- (g) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas

cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

- (h) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.
- (iii) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:
- (a) pela Escrituração das Notas Comerciais, será devida parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga ao Escriturador, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
 - (b) pela Escrituração, serão devidas parcelas mensais, de R\$ 500,00 (quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (c) os valores devidos no âmbito do subitem (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die; e
 - (d) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Operação, caso o Escriturador das Notas Comerciais ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.
- (iv) Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:
- (a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;

- (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário;
 - (c) para eventual aditamento das CCI, parcela, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), pela hora trabalhada, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema de negociação;
 - (d) os valores devidos no âmbito dos subitens “(a)” e “(b)” acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e
 - (e) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- (v) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI, no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), em parcelas mensais, e R\$ 73,00 (setenta e três reais) em parcelas mensais por cada conta, pelo serviço de Banco Liquidante, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (vi) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do contador do Patrimônio Separado dos CRI, no montante equivalente a R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (vii) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores

serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

- (viii) Remuneração do Agente de Monitoramento de Obra: A remuneração do Agente de Monitoramento de Obra, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação para medição de obra e validação do orçamento e Cronograma Físico-Financeiro será de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a serem pagas mensalmente durante Obras do Clube e R\$ 9.000,00 (nove mil reais) durante as Obras Residencial, acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die;
- (ix) Remuneração do Agente de Monitoramento Financeiro: A remuneração ao Agente de Monitoramento Financeiro, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, a serem pagas mensalmente de acordo com o Contrato de Monitoramento Financeiro, acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die;
- (x) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (xi) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e Junta, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (xii) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;
- (xiii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

- (xiv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xv) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (xvi) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xvii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia Especial, na forma da regulamentação aplicável;
- (xviii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (xix) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xx) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;
- (xxi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas no Anexo “Despesas da Operação”;
- (xxii) na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora; e
- (xxiii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização, ora descritas no Anexo “Despesas da Operação”.

10.6. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, cujos recursos serão direcionados à

Conta Centralizadora para fins de recomposição do Patrimônio Separado, mediante devida comprovação do pagamento da despesa mencionada, com o envio do respectivo documento de comprovação do pagamento dando quitação à Devedora.

10.6.1. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis corridos a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido, ensejará a incidência dos encargos moratórios previstos neste instrumento, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária da Devedora.

10.6.2. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ ou suportará despesas com recursos próprios.

10.7. Despesas Extraordinárias. Serão consideradas como Despesas Extraordinárias da Operação:

- (a) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido;
- (b) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial;
- (c) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;
- (d) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (e) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (f) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

- (g) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia Especial, na forma da regulamentação aplicável;
- (h) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (i) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (j) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e
- (k) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

Capítulo

Patrimônio Separado

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

11.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

11.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições da Nota Comercial e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI.

11.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente, sendo certo que o primeiro exercício social se encerra em 30 de junho de 2025.

11.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

11.4.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

11.4.4. A Assembleia Especial deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

11.5. Aplicações Financeiras Permitidas. Todas as Aplicações Financeiras Permitidas realizadas nos termos desta cláusula deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Emissora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Aplicações Financeiras Permitidas, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão integrados ao Patrimônio Separado.

11.5.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo em caso de dolo ou comprovada má-fé da Emissora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

11.6. Insuficiência de Ativos. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário caso a Securitizadora, não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia Especial deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda

convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia Especial será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.6.2. Na Assembleia Especial acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia Especial seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.6.3. Observado do disposto neste instrumento, a Assembleia Especial acima prevista deliberará, inclusive, sobre (i) o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(a)”, da Resolução CVM 60; e/ou (ii) e/ou (ii) dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(b)”, da Resolução CVM 60.

11.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia Especial descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

11.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

11.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Nota Comercial e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (iii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e da Nota Comercial e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iv) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e

- (v) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) Na hipótese de vencimento antecipado da Nota Comercial e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”; e
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas 11.6 a 11.6.5.

11.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário.

11.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores.

11.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima ocasionam a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o

Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.8.4. A Assembleia Especial prevista para o evento dispostos nos itens acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

11.8.5. A Assembleia Especial para os eventos previstos nos itens acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

11.8.6. A Assembleia Especial convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens acima qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.8.7. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

11.8.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

11.8.9. O Agente Fiduciário ou a nova securitizadora poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

Capítulo **Securitizadora**

12.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão de primeira instância judicial e/ou administrativa;

- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia Especial ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
- (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
 - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
 - (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

12.2. **Declarações.** A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das Garantias, da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou

possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;
- (xiii) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à Operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (xiv) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
 - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
 - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

12.2.1. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.3. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas investidas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas investidas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes, nos termos do Termo de Emissão, reconheceram que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

12.4. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que está apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

12.5. Por sua vez, os Fiadores declararam, no âmbito do Termo de Emissão, estarem aptos a figurarem como fiadores das Obrigações Garantidas, decorrentes das Notas Comerciais, que serão lastro dos CRI, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do CMN nº 5.118, de 01 de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), incluindo: (a) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade de conglomerado prudencial, ou controlada.

12.6. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada na Cláusula 11.8.

12.6.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

12.6.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

Capítulo

Agente Fiduciário

13.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

13.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial.

13.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

13.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

13.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e

regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (e) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (f) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (g) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (h) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que

sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição, e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) com base nos valores apresentados por meio do Laudo de Avaliação dos imóveis dados em garantia, por meio da Alienação Fiduciária de Imóveis, esta é insuficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) com base nos valores apresentados por meio da Alienação Fiduciária de Quotas, referente ao patrimônio líquido da ICH Açaí SPE, esta é insuficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; e (iii) com base no valor descrito na Cessão Fiduciária, esta é insuficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e
- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

13.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada Assembleia Especial, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

13.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, em até 15 (quinze) dias da respectiva ciência.

13.5.2. Se a convocação da Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM

pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

13.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

13.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada na Cláusula.

13.6.1. Nas operações de securitização em que a constituição da Nota Comercial se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

13.6.2. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

13.6.3. A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser previamente aprovados pelos investidores ou pela Devedora conforme o caso. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;
- (vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações;
- (vii) Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE;
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e
- (x) Custos e despesas relacionadas à B3.

13.6.4. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, mediante aporte no Patrimônio Separado, na forma prevista neste instrumento, e estes serão posteriormente, ressarcidos pela Securitizadora e/ou pela Devedora.

13.6.5. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.6.6. todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da

função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emitente ou pela Credora conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado e de inadimplência com relação ao pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.6.7. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Investidores, conforme o caso.

Capítulo

Assembleia Especial

14.1. Assembleia Especial. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

14.2. Competência da Assembleia Especial. Compete privativamente à Assembleia Especial, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado das Notas e dos CRI;
- (iii) A concessão de *waivers*;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.3.1. A Assembleia Especial deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

14.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação.

14.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.provinciassecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 ou regulamentação vigente.

14.3.4. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.3.5. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.3.6. A primeira convocação deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

14.3.7. No caso de realização de Assembleia Especial que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia Especial por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia Especial será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

14.3.8. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia Especial e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.3.9. Admite-se que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

14.4. Instalação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação.:

14.4.1. Para o caso de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a Assembleia Especial deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI.

14.4.2. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

14.5. Local. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

14.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

14.6. Presidência. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

14.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, os Garantidores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia Especial serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (waiver), seja em primeira ou segunda convocação da Assembleia Especial, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

14.10.1. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

14.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia Especial, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial.

14.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias Especiais serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

14.13. Alterações sem Assembleia Especial. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

14.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias Especiais por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

14.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias Especiais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

14.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

14.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia Especial, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

14.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

14.17. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora.

14.18. Consulta Formal. Nos termos do parágrafo 5º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

14.19. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) decorrer dos itens previstos no §3º do artigo 25 da Resolução CVM 60, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

14.20. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais.

14.21. As Assembleias Especiais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

14.22. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

Capítulo

Término

15.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

15.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

15.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Aplicações Financeiras Permitidas, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

15.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora.

Capítulo

Fatores de Risco

16.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e os itens abaixo exemplificam, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI:

16.2. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Titular dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos

riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

16.3. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

16.4. Para os efeitos deste Capítulo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

16.5. O potencial Titular dos CRI deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Titular dos CRI:

(i) Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ii) Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iii) Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iv) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(v) Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução

acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vi) Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vii) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(viii) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou

exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ix) Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Nota Comercial, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(x) Alternação na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários. Escala qualitativa de risco:

Materialidade Maior.

(xi) Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiii) Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos da Nota Comercial, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiv) Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xv) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xvi) Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

(xvii) Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xviii) Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito da Nota Comercial. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Nota Comercial. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da Nota Comercial, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xix) Riscos Relacionados às Ações Judiciais envolvendo a Administradora

Com base nas conclusões da auditoria legal realizada no âmbito da Oferta, foram identificados alguns processos em desfavor da Administradora que possuem como objeto matérias de relevância, sendo certo que a reputação da Administradora poderá ser afetada. Por tal motivo, não é possível assegurar que a situação financeira e/ou a imagem na data de referência permanecerá inalterada até o encerramento da Oferta, tampouco que a Administradora, se demandada, será capaz de arcar com as obrigações impostas em uma eventual condenação no âmbito dos referidos processos. Escala Qualitativa de Risco: Maior.

(xx) Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxi) Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxii) Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiii) Mercado

É o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de juros têm nos ganhos da Devedora, no valor de suas participações em instrumentos financeiros ou na possibilidade de oscilação dos preços de mercado dos serviços prestados pela Devedora e dos demais insumos utilizados no processo de prestação do serviço. Essas oscilações de preços e taxas podem provocar alterações nas receitas e nos custos da Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiv) Liquidez

É o risco em que a Devedora poderá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Devedora na administração de liquidez é garantir, o máximo possível, que sempre tenha recursos suficientes para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxv) Tributário

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e a de seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Devedora, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às suas tarifas em valores suficientes e prazo hábil, os seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos seus clientes, reduzindo, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetando suas margens e rentabilidade.

Adicionalmente, caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência de seus contratos de venda, a Devedora poderá sofrer prejuízos substanciais. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvi) Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvii) Quórum de deliberação em Assembleia Especial

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias Especiais, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxviii) Risco Operacional e de Fungibilidade

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxix) Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxx) A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais

(xxxi) A Devedora não pode garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, a Devedora poderá ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas suas apólices de seguro. Adicionalmente, não há como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, a Devedora conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis para si. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pela Devedora ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira e, consequentemente poderá afetar a capacidade de pagar a Nota Comercial. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxii) Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada da Nota Comercial e, consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiii) Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiv) Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento

realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxv) Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvi) Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série e, consequentemente, à totalidade das Notas Comerciais da respectiva série, em cada Data de Integralização. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à totalidade das Notas Comerciais) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas das Notas Comerciais, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvii) Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada. Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para Investidores Qualificados e para o público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende os requisitos previstos no §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60, o inciso III do artigo 51 da Resolução CVM 60 e o inciso II, parágrafo único, do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxviii) O risco de descasamento, interrupção ou inadimplemento no pagamento da remuneração da Nota

Comercial poderá afetar negativamente o pagamento da Remuneração dos CRI

As fontes de recursos que a Emissora disporá para pagamento da Remuneração dos CRI aos Titulares de CRI decorrem dos pagamentos, pela Devedora, da remuneração da Nota Comercial. Cada pagamento de remuneração da Nota Comercial ocorrerá com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de intervalo do pagamento correspondente de Remuneração dos CRI. Não existe garantia de que não ocorrerá descasamento, interrupção ou inadimplemento do pagamento da remuneração da Nota Comercial por parte da Devedora, de modo que tais pagamentos podem não ocorrer ou ocorrer em datas diferentes das datas previstas na Nota Comercial, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento esperado pelos Titulares de CRI com relação à Remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxix) Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xl) Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xli) [Dependência de deliberação em Assembleia Especial de investidores para decretação do vencimento antecipado](#)

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias Especiais para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xlii) [Risco relacionado ao fato de a presente Oferta estar dispensada de análise prévia](#)

A Oferta será distribuída nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito automático, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de

análise prévia pela CVM, podendo esta Autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial Investidor.

Neste sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, validação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, bem como suas respectivas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram nem serão submetidas à prévia apreciação e revisão da CVM.

Tendo em vista que não são aplicáveis, aos Investidores, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA, é possível que os Investidores, caso não possuam conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e da Emissora, sejam prejudicados em razão da assimetria informacional à qual possivelmente estariam expostos ao investir nos CRI, podendo resultar em prejuízos financeiros. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xliii) Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da Nota Comercial. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xliv) Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento (em especial a Alienação Fiduciária de Imóveis), o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xlv) Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, às Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a

celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xlvi) Desapropriação

O(s) Imóvel(is) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo da Nota Comercial dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xlvii) Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual; Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlviii) Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlix) Risco da originação e formalização dos Créditos Imobiliários

O lastro dos CRI é composto por Créditos Imobiliários, decorrentes da Nota Comercial (representadas pelas CCI), que devem atender a determinados critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Falhas na constituição ou formalização da Nota Comercial (incluindo a sua subscrição pela Emissora), de acordo com a legislação aplicável (e no seu registro na Junta, conforme aplicável) são situações que podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou dos CRI, a contestação da regular constituição da Notas Comerciais, existência da Nota Comercial e/ou dos CRI por qualquer pessoa, incluindo por terceiros ou pela própria Devedora, causando prejuízos aos Titulares dos CRI. Além disso, tais situações podem acarretar a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI,

inclusive, conforme o caso, resultando em vencimento antecipado. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(I) Securitizadora dependente de registro de companhia aberta

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(li) Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(lii) Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(liii) Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução da Nota Comercial e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(liv) Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(lv) Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(lvi) Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(lvii) Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Capítulo

Tributação

17.1. Tratamento Tributário. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações abaixo descritas levam em

consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

17.2. Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

17.2.1. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

17.2.2. Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”).

17.2.3. Os investidores que forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

17.2.4. O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) – e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

17.2.5. As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

17.2.6. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

17.2.7. Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

17.3. Regras gerais e específicas de IRRF e do IR e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes. Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“Não Residentes”) aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

17.3.1. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373” e “Não Residentes 4373”), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 (“MP 2189-49”). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos,

inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

17.3.2. É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

17.3.3. A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

17.3.4. Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

17.3.5. O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013,), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

17.3.6. É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

17.3.7. É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

17.3.8. No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

17.4. Contribuição ao PIS e COFINS. A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

17.4.1. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos

auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

17.4.2. Na hipótese de investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados por PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

17.4.3. As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei nº. 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei nº. 14.430, de 3 de agosto de 2022.

17.5. Imposto Sobre Operações Financeiras, Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”). As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

17.5.1. Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

17.5.2. Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Capítulo Publicidade

18.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias Especiais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.provinciassecuritizadora.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

18.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

Capítulo

Registro

19.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, bem como registrados na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

Capítulo

Comunicações

20.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

Companhia Província de Securitização

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções

CEP 04.571-925, São Paulo, SP

At.: Monica Fujii /Roberto Saka

Telefone: (11) 5504-1980

E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br / Middle_office@provinciasecuritizadora.com.br

(esse último para preço unitário do ativo)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910 – São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

20.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

20.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do

equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

20.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada de imediato, a todas as demais Partes.

20.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

Capítulo

Disposições Gerais

21.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

21.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

21.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

21.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

21.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

21.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

21.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente

cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidarem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

21.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por RTD, RGI e/ou Juntas competentes para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

21.7.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

21.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

21.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

21.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

21.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

21.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

21.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

21.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

21.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de

certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

21.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

21.15.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

Capítulo

Legislação Aplicável e Foro

22.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

22.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam este Termo eletronicamente, sem a necessidade de 2 (duas) testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5L2QD-H8P5K-8D5GM-ZKC3P

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Daniele Marques Nunes (CPF 007.794.500-00)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5L2QD-H8P5K-8D5GM-ZKC3P>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>